

**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL  
LORD TOWER**

**ESTATUTO SOCIAL**

Preâmbulo .....	2
CAPÍTULO I – Denominação, Sede, Natureza, Finalidade e Duração.....	2
CAPÍTULO II – Cotas Patrimoniais.....	3
CAPÍTULO III – Quadro Associativo .....	5
CAPÍTULO IV – Órgãos da Administração.....	7
CAPÍTULO V – Assembleia .....	7
CAPÍTULO VI – Comissão de Representantes.....	7
CAPÍTULO VII – Fonte de recursos.....	9
CAPÍTULO VIII – Execução da obra .....	11
CAPÍTULO IX – Exclusão, substituição, falecimento e desistência de associado .....	12
CAPÍTULO X – Dissolução .....	15
CAPÍTULO XI – Disposições Gerais.....	16

## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

### Preâmbulo

Considerando o objetivo comum de reunir esforços, formando uma associação civil para a construção de um edifício no imóvel especificado neste Estatuto através da criação da presente associação, bem como também considerando que as regras que regulam esta associação já foram prévia e devidamente discutidas entre os associados, estes, amparados nos princípios da verdade, lealdade, probidade e boa-fé, ora estabelecem o presente *Estatuto*, cujas regras aqui dispostas regularão a execução do referido edifício, vigendo para os associados que ora participam da criação desta associação, assim como para todos os demais associados que vierem futuramente a associar-se.

### **CAPÍTULO I – Denominação, Sede, Natureza, Finalidade e Duração**

**Art. 1º:** A ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER, com sede à Rua Padre Nóbrega, nº 1.69, Vila Estrela, Bairro Estrela, cidade de Ponta Grossa/PR, identificada como “ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER”, constitui-se em uma associação civil, sem fins lucrativos.

**Parágrafo Único:** O endereço para correspondência ou quaisquer notificações e intimações é o da Rua Balduino Taques, n.º 497 – Sala nº 04, Bairro Estrela, cidade de Ponta Grossa/PR.

**Art. 2º:** A presente associação tem por único objetivo a construção de um edifício no imóvel adiante especificado, o que será executado pelo regime de “construção por administração” (ou a preço de custo), a símile do que prevê o art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/1964.

**Parágrafo Primeiro:** O edifício será executado no imóvel objeto da matrícula nº 67.046 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa/PR, constituído do lote nº 2-A, da quadra nº 15 (quinze), situado na Vila Estrela, Bairro Estrela, quadrante SO, de frente para a Rua Padre Nóbrega, lado ímpar, com área total de 1.691,92m<sup>2</sup>, cuja respectiva localização é perfeitamente conhecida por todos os associados, bem como todos os demais dados característicos constantes do referido título dominial, que ficam fazendo parte integrante deste Estatuto como anexo.

**Parágrafo Segundo:** Conforme o projeto arquitetônico já elaborado – o qual é do pleno conhecimento de todos os associados e já tendo sido por todos previamente aprovado – o edifício terá área construída estimada de 13.430,68m<sup>2</sup> (treze mil quatrocentos e trinta vírgula sessenta e oito metros quadrados), com unidades para fins residenciais.

**Parágrafo Terceiro:** O projeto arquitetônico já se encontra aprovado pela Prefeitura Municipal, conforme Alvará nº 642-A de 02/0/2019.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 3º:** Por tratar-se de **construção por administração**, em terreno adquirido mediante permuta por **unidades autônomas a serem futuramente construídas**, apenas os ASSOCIADOS CONTRIBUINTEs ficarão responsáveis, inclusive subsidiariamente, pelo custeio total da obra na proporção definida na **Planilha de Cotas e Unidades (anexa)**, uma vez que serão responsáveis pelo custeio da construção de todas as unidades de área construída, inclusive as destinadas ao pagamento da permuta com os ASSOCIADOS PROPRIETÁRIOS do terreno e à remuneração da(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S).

**Art. 4º:** As características internas de cada uma das futuras unidades autônomas, assim como os padrões de acabamento interno, externo e os das áreas comuns inerentes ao edifício estão especificadas no *Memorial Descritivo* em anexo.

**Parágrafo Único:** Os apartamentos tipo possuem seus *layouts* e acabamentos predeterminados e, diante disso, os associados não poderão realizar nenhuma modificação nas unidades autônomas, devendo o edifício ser executado exatamente dentro do projeto e memorial descritivo anexos, salvo imperativas necessidades de pequenas alterações, por razões técnicas, devidamente comprovadas pela(s) administradora(s).

**Art. 5º:** A presente associação tem objeto determinado no art. 2º, porém, duração indeterminada, iniciando-se na data de sua constituição e finalizando-se quando da conclusão das obras do edifício em questão e de sua regularização documental.

**Parágrafo Único:** Não obstante o termo inicial de sua duração iniciar-se com a constituição da associação, esta ratifica e subroga-se em todos os atos anteriormente praticados e que visaram a sua constituição.

**Art. 6º:** Por questões de segurança, as partes, de comum acordo, estabelecem que não serão permitidas visitas ao canteiro de obras, por nenhum dos associados, engenheiros ou arquitetos de sua confiança sem prévio agendamento, sempre atendendo a disponibilidade e as normas de segurança da obra.

### CAPÍTULO II – Cotas Patrimoniais

**Art. 7º:** A associação é formada por 73 (setenta e tres) *cotas patrimoniais* de participação da associação, sendo que cada uma delas corresponde, nos termos deste Estatuto, a unidades autônomas do edifício a ser construído.

**Parágrafo Primeiro:** As cotas patrimoniais relativas a cada uma das unidades do edifício estão especificadas na *Planilha de Cotas e Unidades* em anexo, nas seguintes classes:

- Classe A: unidade do tipo Apartamento de Final 1, com 142,46 m<sup>2</sup> de área privativa e 2 (duas) vagas de garagem;



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

- b) Classe B: unidade do tipo Apartamento de Final 2, com 69,6 m<sup>2</sup> de área privativa e 1 (uma) vaga de garagem;
- c) Classe C: unidade do tipo Apartamento de Final 3, com 86,9 m<sup>2</sup> de área privativa e 1 (uma) vaga de garagem;
- d) Classe D: unidade do tipo Apartamento de Final 3, com 86,9 m<sup>2</sup> de área privativa e 2 (duas) vagas de garagem;
- e) Classe E: unidade do tipo Apartamento de Final 4, com 129,28 m<sup>2</sup> de área privativa e 2 (duas) vagas de garagem;
- f) Classe F: unidade do tipo Apartamento de Final 5, com 129,36 m<sup>2</sup> de área privativa e 2 (duas) vagas de garagem;
- g) Classe G: unidade do tipo Apartamento de Final 6, com 80,3m<sup>2</sup> de área privativa e 1 (uma) vaga de garagem;
- h) Classe H: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 1, com 257,22 m<sup>2</sup> de área privativa e 3 (três) vagas de garagem;
- i) Classe I: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 2, com 139,2 m<sup>2</sup> de área privativa e 3 (três) vagas de garagem;
- j) Classe J: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 3, com 173,8 m<sup>2</sup> de área privativa e 3 (três) vagas de garagem;
- k) Classe K: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 4, com 233,66 m<sup>2</sup> de área privativa e 3 (três) vagas de garagem;
- l) Classe L: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 5, com 237,96 m<sup>2</sup> de área privativa e 3 (três) vagas de garagem;
- m) Classe M: unidade do tipo Apartamento Cobertura de Final 6, com 160,6 m<sup>2</sup> de área privativa e 2 (duas) vagas de garagem;
- n) Classe N: unidade do tipo Vaga de Garagem Livre, com 24,65m<sup>2</sup> de área privativa.

**Parágrafo Segundo:** Fica estabelecido que as frações e metragens de cada unidade autônoma posteriormente poderão ser recalculadas, por necessidades técnicas (por exemplo, face ao projeto estrutural), quando então poderão sofrer pequenas variações, para mais ou para menos, sendo que tais variações nunca poderão exceder a 5% (cinco por cento) da área total inicialmente prevista.

**Parágrafo Terceiro:** É permitido o condomínio de cotas patrimoniais com, no máximo, até 3 (três) pessoas, que indicarão apenas uma delas como representante de todos para todos os efeitos. Nesse caso, ficarão essas pessoas solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes da titularidade da(s) referida(s) cota(s) patrimonial(is) e também solidariamente titulares dos direitos dela(s) decorrente(s).

**Parágrafo Quarto:** Os associados condôminos de cota(s) patrimonial(ais), conforme especificado no parágrafo anterior, serão conjuntamente identificados na *Planilha de Cotas e Unidades*.

**Parágrafo Quinto:** Todas as cotas patrimoniais ficam gravadas com cláusula de impenhorabilidade por créditos de terceiros, somente podendo tais cotas patrimoniais serem penhoradas por dívidas dos associados para com a própria associação.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 8º:** O valor do conjunto de todas as cotas patrimoniais corresponde ao custo total da construção do edifício, o qual é estimado nessa data pelo *Orçamento de Custo da Obra Preliminar*.

**Parágrafo Primeiro:** Todos os associados declaram plena ciência de que o valor das cotas patrimoniais é apenas uma estimativa, até porque ainda não foram elaborados todos os projetos complementares imprescindíveis a uma perfeita composição de todos os custos específicos à execução dos projetos de construção do edifício.

**Parágrafo Segundo:** Todos os associados declaram sua plena ciência de que os valores previstos no *Orçamento de Custo da Obra Preliminar*, assim como a estimativa do preço do metro quadrado construído dele derivado, são meras estimativas, podendo variar para mais ou para menos, consoante a variação dos custos específicos da obra.

**Art. 9º:** A estimativa do custo total da obra será semestralmente revista pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com a(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S), devendo essa(s) elaborar as revisões de orçamentos para serem analisadas e aprovadas pela referida comissão, para tanto considerando-se as necessidades específicas de insumos e a variação do preço da mão-de-obra necessários à construção do edifício.

**Parágrafo Único:** A revisão semestral do orçamento não necessitará de aprovação em assembleia, devendo ser aprovada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES e comunicada aos demais associados.

**Art. 10:** Não estão incluídos no *Orçamento de Custo da Obra Preliminar* os valores eventualmente devidos pela associação a título de complementação de recolhimentos previdenciários (INSS) derivados da construção. Tais valores, se forem devidos, serão apurados pela Receita Federal apenas ao final da construção, cujo pagamento, como, aliás, todos os custos financeiros da obra, será de responsabilidade dos ASSOCIADOS CONTRIBUENTES.

**Parágrafo Único:** Todos os associados declaram sua plena ciência de que o pagamento integral das contribuições previdenciárias devidas pela construção e a obtenção da respectiva CND (certidão negativa de débitos) da obra é essencial para que seja possível a regularização documental do Edifício (averbação da construção na matrícula do imóvel, a instituição e especificação do condomínio edilício e os consequentes atos de transferência da propriedade – escritura pública – das unidades autônomas aos associados).

### CAPÍTULO III – Quadro Associativo

**Art. 11:** São requisitos para a admissão do associado:

- a) ser pessoa jurídica legalmente constituída ou pessoal natural, maior e plenamente capaz;



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

- b) preencher ficha cadastral, com todas as informações necessárias, inclusive quanto à capacidade financeira para assumir a condição de associado, bem como fornecer toda a documentação, mesmo fiscal, que lhe for solicitada.

**Art. 12:** O quadro associativo da presente associação é composto das seguintes categorias de associados:

- a) **Associado Proprietário:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com a propriedade do(s) imóvel(eis) onde será(ão) construído o edifício, o(s) qual(ais), via de regra, não contribuirá(ão) com valores monetários para a construção do edifício, mas, sim, com o(s) próprio(s) imóvel(eis) onde o edifício será construído;
- b) **Associado Contribuinte:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com os valores monetários para o custeio integral da construção do edifício, através do pagamento dos rateios necessários;
- c) **Associado Administrador:** categoria exclusiva do associado que contribuirá com os serviços de administração da obra e, em contraprestação, receberá cota(s) patrimonial(ais) da associação.

**Parágrafo Primeiro:** A admissão do associado é feita em caráter personalíssimo, ou seja, em razão da pessoa do associado, motivo pelo qual não é permitida qualquer forma de cessão ou transferência da titularidade de cotas patrimoniais, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste Estatuto.

**Parágrafo Segundo:** Os direitos e deveres dos Associados, independente da sua categoria, são aqueles elencados no presente Estatuto Social, os quais representam o entendimento integral de todos.

**Art. 13:** As cotas patrimoniais ainda sem titularidade, conforme identificadas na *Planilha de Cotas*, poderão ser assumidas por interessados em integrar a associação, cuja "proposta de admissão" seja prévia e devidamente aprovada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, a qual, sempre agindo no melhor interesse da associação, e desde que atendidos os requisitos para admissão do associado, aceitará ou não tais propostas.

**Parágrafo Primeiro:** Os interessados deverão assinar uma "proposta de admissão" (por instrumento particular) na qual manifestarão o desejo de assumir determinada(s) cota(s) patrimonial(ais), devendo no mesmo ato declarar aceitar total e incondicionalmente todos os termos deste *Estatuto*, a composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES bem como todas as deliberações dessa e das assembleias que eventualmente já tenham sido realizadas, apresentando ainda todos os documentos que lhes forem exigidos.

**Parágrafo Segundo:** Em havendo a aceitação da "proposta de admissão" pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, o interessado ingressará na associação, ficando de pleno subrogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do presente *Estatuto* e todas as demais regras da associação.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

### CAPÍTULO IV – Órgãos da Administração

**Art. 14:** São órgãos de administração da associação:

- Assembleia;
- Comissão de Representantes.

### CAPÍTULO V – Assembleia

**Art. 15:** Para tratar dos interesses da associação, os associados poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos dos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos, salvo quando previsto neste *Estatuto* um *quórum* qualificado.

**Parágrafo Primeiro:** A assembleia é o órgão deliberativo supremo da associação, exercendo as suas atribuições legais e estatutárias, e reunir-se-á sempre que for necessário, mediante convocação, na qual constarão expressamente a indicação do horário e local da sua realização e a pauta de assuntos a serem objeto de deliberação.

**Parágrafo Segundo:** A convocação da assembleia será feita mediante a publicação de edital em jornal de circulação local, podendo também ser enviada via *e-mail* para o endereço eletrônico dos associados, sempre com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data designada.

**Parágrafo Terceiro:** É da responsabilidade exclusiva de cada associado fornecer e manter o seu endereço eletrônico devidamente atualizado junto à associação, bem como acessá-lo regularmente, devendo comunicar, por escrito, qualquer alteração do mesmo.

**Parágrafo Quarto:** A assembleia poderá ser convocada por deliberação da maioria dos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, por assinatura dos associados que representem a titularidade de pelo menos um 1/3 (um terço) das cotas patrimoniais, ou ainda pela(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S).

**Art. 16:** A assembleia instalar-se-á em primeira convocação com a presença de, no mínimo, metade dos associados, e com qualquer número, em segunda convocação, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso, da(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S), quando convocantes, e pelo menos, com metade dos associados que a tenham convocado, se for o caso.

**Parágrafo Único:** Na assembleia os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas cotas patrimoniais.

### CAPÍTULO VI – Comissão de Representantes

**Art. 17:** Os associados constituirão, na assembleia de fundação da associação, uma COMISSÃO DE REPRESENTANTES, a qual será composta de 5 (cinco) associados, sendo que



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

3 (três) deles serão membros efetivos e os outros 2 (dois) serão membros suplentes, eleitos por ordem de substituição.

**Parágrafo Primeiro:** Os membros efetivos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES e os seus suplentes exercerão o cargo de maneira gratuita cujo mandato estará vinculado ao cronograma de obras, por todo o período de duração da associação, ou até que sejam substituídos ou destituídos do cargo.

**Parágrafo Segundo:** Em havendo a impossibilidade de qualquer dos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES participar da mesma, este(s) será(ão) substituído(s) pelo(s) suplente(s) na seguinte ordem: inicialmente o primeiro suplente e depois o segundo suplente, sucessivamente.

**Parágrafo Terceiro:** A substituição de membro efetivo por um dos membros suplentes será feita mediante simples *Termo de Substituição e Posse*, a ser assinado pelos demais membros efetivos remanescentes, pelo suplente substituído e, ainda, se possível, pelo membro efetivo substituído, documento este que deverá ser levado a registro junto ao cartório competente.

**Parágrafo Quarto:** Será eleito pelos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES um presidente, o qual representará ASSOCIAÇÃO passiva e ativamente, perante foro judicial, órgãos de administração pública, cartórios, etc.

**Art. 18:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES fica plena e imediatamente investida dos poderes necessários para o exercício de suas atribuições, sendo dispensada a realização de instrumento público ou particular de mandato.

**Art. 19:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES, além das atribuições legais e das demais previstas neste *Estatuto*, exercerá também as seguintes atribuições:

- examinar os balancetes organizados pela(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S) dos recebimentos e despesas da associação, aprová-los ou impugná-los, mediante a emissão de parecer, examinando a documentação respectiva;
- fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;
- fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos associados e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da associação e ao andamento da construção;
- semestralmente, rever o *Orçamento de Custo da Obra* em conjunto com as ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S);
- fazer todas as contratações que se fizerem necessárias para a execução da construção do edifício, a qual fica autorizada a outorgar mandato a(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S), hipótese em que deverá prestar-lhe contas;



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

- g) outorgar mandato judicial e/ou extrajudicial para a representação e/ou defesa dos interesses do condomínio, perante quaisquer órgãos da administração pública, cartórios, e bem assim em qualquer das esferas e instâncias do Poder Judiciário;
- h) a seu exclusivo critério, agindo sempre segundo os melhores interesses da comunidade dos associados, autorizar expressamente – o que somente poderá ser feito por escrito – a cessão, transferência, ou qualquer outra forma de transmissão a terceiros da cota patrimonial de qualquer dos associados;
- i) assinar todo e qualquer documento necessário em nome da associação, podendo, para tanto, inclusive outorgar mandato ao(s) Associado(s) Administrador(es).

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer dos associados poderá solicitar à COMISSÃO DE REPRESENTANTES que lhe forneça informações sobre o andamento e a administração da obra.

**Parágrafo Segundo:** As decisões da COMISSÃO DE REPRESENTANTES obrigarão a todos os associados. Contudo, a assembleia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos associados, qualquer decisão da comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos, podendo, inclusive, por esse mesmo *quórum* qualificado, alterar a composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

### CAPÍTULO VII – Fonte de recursos

**Art. 20:** Todos os recursos necessários ao atingimento do objetivo almejado pela associação (construção do edifício) serão fornecidos pelos associados, da seguinte forma:

- a) o(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) dará(ão) em pagamento da(s) sua(s) respectiva(s) cota(s) patrimonial(ais) o(s) imóvel(eis) onde será construído o edifício, o que fará(ão) através de uma escritura pública de transmissão do(s) imóvel(eis) para a associação;
- b) o(s) ASSOCIADO(S) CONTRIBUINTE(S) serão os únicos responsáveis pelo aporte de todos os recursos financeiros necessários ao custeio integral da construção do Edifício, o que deverão fazer em pagamento das suas respectivas cotas patrimoniais;

a(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S) contribuirá(ão) com os serviços de administração da obra, os quais estão definidos nesse Estatuto, o que fará(ão) como pagamento da(s) sua(s) respectiva(s) cota(s) patrimonial(ais).

**Art. 21:** A escritura de transmissão a que se refere a alínea “a” do artigo anterior será outorgada pelo(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) no valor que melhor se adequar ao seu interesse tributário.

**Parágrafo Primeiro:** A(s) cota(s) patrimonial(ais) do(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S), independentemente no valor que constar na escritura de transmissão, será(ão) relativa(s) à(s) unidade(s) especificadas na *Planilha de Cotas e Unidades*.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Parágrafo Segundo:** As despesas de escritura, ITBI e registro da transmissão em questão deverão ser custeadas pela associação, ficando exclusivamente a cargo do(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) os tributos decorrentes de eventual lucro imobiliário (ganho de capital) ocorrido nessa transmissão.

**Parágrafo Terceiro:** O(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) deverá(ão) receber, ao final, a(s) unidade(s) referente(s) à(s) sua(s) cota(s) patrimonial(ais), devidamente acabada nos termos do *Memorial Descritivo* vigente neste ato. Assim, se no futuro vier a ser alterado o *Memorial Descritivo* de modo a importar em um aumento do orçamento, esse aumento específico também deverá ser custeado proporcionalmente pelo(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S).

**Art. 22:** Os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, por serem os únicos responsáveis pelo aporte dos valores necessários à construção do edifício, deverão ratear entre si, proporcionalmente às suas cotas patrimoniais, o custo de construção das unidades do(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) e da(s) ASSOCIADA(S) ADMINISTRADORA(S), conforme os percentuais constantes da *Planilha de Cotas e Unidades*, em anexo.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento do valor dos rateios dos ASSOCIADOS CONTRIBUINTES deverá ser feito mensalmente conforme o *Esquema de Rateio*, em anexo, ou outra forma que vier a ser definida por ocasião das revisões de orçamento definidas pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Segundo:** Os pagamentos ocorrerão de forma antecipada, a fim de provisionar as despesas da construção que ocorrerão durante os meses subsequentes, ou para constituir um fundo de caixa da associação a fim de suprir as despesas futuras já previstas.

**Parágrafo Terceiro:** Fica constituído um fundo de reserva em percentual de 2% (dois por cento) que incidirá mensalmente sobre o rateio, cujo montante deverá ser aplicado em fundos de investimentos para utilização quando e se necessário, sempre com a autorização da COMISSÃO DE REPRESENTANTES. Este fundo de reserva, em nenhuma hipótese, substitui as revisões do orçamento.

**Parágrafo Quarto:** Serão emitidos boletos bancários para facilitar a operacionalização dos pagamentos, contudo, é obrigação do associado diligenciar junto a administração caso não receba o boleto. A falta do recebimento do boleto, portanto, não ensejará motivo para a falta de pagamento.

**Art. 23:** No caso de associados que ingressarem no curso da execução da obra, esses deverão, por ocasião da "proposta de admissão", propor a forma pela qual pagarão os valores devidos dos rateios já realizados, devendo tal proposta ser aceita pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Único:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES não poderá aceitar proposta que possam gerar problemas de fluxo de caixa, nem de valores inferiores aos já pagos proporcionalmente pelos demais associados.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 24:** A(s) cota(s) patrimonial(ais) do(s) ASSOCIADOS ADMINISTRADORES e a(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s) a ela inerente(s), definida(s) na *Planilha de Unidades*, teve (tiveram) por base o *Orçamento de Custo de Obra Preliminar*. Assim, se no futuro vier a ser alterado o *Memorial Descritivo* de modo a importar num aumento do orçamento, esse aumento específico também deverá ser custeado proporcionalmente pelos ASSOCIADOS ADMINISTRADORES.

**Art. 25:** A partir de quando fizer-se necessário, todos os associados, de todas as categorias, deverão ratear entre si, na proporção de suas cotas patrimoniais, as despesas inerentes à manutenção do Edifício já construído (ainda que não entregue nenhuma das unidades autônomas), tais como, limpeza, segurança, energia, água e saneamento, etc., cujos valores todos declaram ciência de que não foram incluídos no *Orçamento de Custo da Obra Preliminar*.

**Art. 26:** Se, por ocasião das revisões do *Orçamento de Custo da Obra*, realizadas pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com os ASSOCIADOS ADMINISTRADORES, constatar-se a sua majoração em valor que demande a revisão também do esquema de rateio, o novo esquema será comunicado aos ASSOCIADOS CONTRIBUINTEs com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverá ser implementado, sempre com vistas ao contínuo andamento da obra, nos termos do seu cronograma.

**Art. 27:** Os recursos financeiros para a construção do Edifício serão depositados em uma conta bancária de titularidade da associação, que ficará sob a administração da COMISSÃO DE REPRESENTANTES nos termos desse Estatuto, a qual fica autorizada a outorgar mandato aos ASSOCIADOS ADMINISTRADORES, hipótese em que deverá prestar-lhe contas.

**Art. 28:** O atraso no pagamento de quaisquer rateios fará incidir uma multa moratória na ordem de 10% (dez por cento) do valor em atraso, correção monetária pelo INPC do IBGE e ainda juros de mora na ordem de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da possibilidade de exclusão do associado na forma adiante prevista.

**Parágrafo Único:** Os associados desde já expressamente autorizam a sua inclusão em quaisquer cadastros de proteção ao crédito no caso de atraso no pagamento de quaisquer valores inerentes ao rateio.

### CAPÍTULO VIII – Execução da obra



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 29:** Para a execução das obras de construção do Edifício será(ão) contratada(s) empresa(s) Administradora(s), com *know-how*, que será(ão) responsável(eis) pela execução e administração da obra. Será contratado também Engenheiro, o qual ficará responsável técnico pela obra, conforme contratos de prestação de serviços a serem celebrados.

**Parágrafo Primeiro:** Poderá(ão) a(s) Administradora(s) ingressar(em) na associação na qualidade de ASSOCIADO ADMINISTRADOR, situação na qual a remuneração pelos serviços prestados, ou parte dela, será paga pela associação com cota(s) patrimonial(ais) relativas a unidades autônomas do Edifício.

**Parágrafo Segundo:** O contrato de prestação de serviços a ser celebrado com a(s) Administradora(s) estabelecerá os percentuais de remuneração que incidirão sobre o custo efetivo da obra, bem como se haverá, e qual será, a parte da remuneração em dinheiro e a parte da remuneração em cota patrimonial.

**Art. 30:** São atribuições da(s) Administradora(s):

- administrar a construção da obra nos termos do *Projeto Arquitetônico* e do *Memorial Descritivo* anexos, bem como dos demais projetos inerentes;
- tomar todas as providências necessárias para o perfeito andamento da obra,;
- apresentar, trimestralmente, à COMISSÃO DE REPRESENTANTES os balancetes referentes aos recebimentos e às despesas da associação;
- comunicar à COMISSÃO DE REPRESENTANTES qualquer informação relevante que deseje seja comunicada aos demais associados;
- quando necessário, convocar a assembleia;
- prestar contas sempre que for solicitado pela assembleia ou COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Segundo:** A(s) Administradora(s) ficará(ão) investida(s) de plenos poderes de administração da execução da referida obra (o que será feito mediante mandato a ser outorgado pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES), podendo, em nome da associação, efetivar toda e qualquer contratação necessária à execução da obra, admitir e demitir empregados, contratar o fornecimento de materiais, serviços especializados, mão-de-obra especializada, comprar e vender equipamentos, etc., sem exceção.

**Parágrafo Terceiro:** A(s) Administradora(s) deverão seguir o *Cronograma* de execução da obra, em anexo, ressalvadas as suas revisões.

**Parágrafo Quarto:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES em conjunto com a(s) Administradora(s), semestralmente farão a revisão do *Cronograma* de execução da obra, o qual poderá ser justificadamente alterado tendo-se em vista as condições climáticas, dificuldades técnicas supervenientes, disponibilidade de insumos e mão-de-obra, etc, o que deverá ser comunicado aos associados.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 31:** Concluída a execução da obra, a(s) Administradora(s) deverá(ão) fazer formalmente a sua entrega à Associação, esta representada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, ocasião na qual deverão ser discriminadas pormenorizadamente eventuais ressalvas e providências pendentes.

**Parágrafo Único:** Nessa mesma ocasião, deverá(ão) a(s) Administradora(s) prestar as contas finais da obra e de todos os mandatos recebidos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES, que emitirá parecer a ser posteriormente submetido a assembleia a quem incumbirá, em última instância, a aprovação ou rejeição de tais contas.

### CAPÍTULO IX – Exclusão, substituição, falecimento e desistência de associado

**Art. 32:** Como um critério objetivo, sem prejuízo dos encargos moratórios estabelecidos anteriormente, no caso de atraso no pagamento de 3 (três) parcelas do rateio – quer das estabelecidas inicialmente ou quer das que eventualmente forem criadas posteriormente – a COMISSÃO DE REPRESENTANTES notificará o associado inadimplente para que, no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, efetue a purgação da sua mora, sob pena de exclusão automática do associado inadimplente, respondendo pelo débito a(s) sua(s) cota(s) patrimonial(ais) e todos os direitos à ela inerentes, tudo na forma a seguir estabelecida.

**Parágrafo Primeiro:** Na hipótese acima prevista, se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES poderá desde logo promover a alienação de sua(s) cota(s) patrimonial(ais), em leilão público, anunciado segundo a praxe do leiloeiro oficial contratado para realizá-lo, e, naquilo couber, de forma análoga ao previsto no art. 63 e seus parágrafos da Lei nº 4.591/1964.

**Parágrafo Segundo:** O lance mínimo para a arrematação da cota patrimonial em leilão público em primeira praça não poderá ser inferior ao valor já pago pelo inadimplente pela referida cota, devidamente corrigido pelo INPC do IBGE, acrescidos dos rateios inadimplidos até a data do leilão.

**Parágrafo Terceiro:** Em não havendo alienação da cota patrimonial em primeira praça, por ocasião da segunda praça, o valor já pago pelo ASSOCIADO CONTRIBUINTE será reduzido em até 40% (quarenta por cento), hipótese em que este percentual será abatido do eventual valor a ser restituído ao ASSOCIADO CONTRIBUINTE, nunca dos valores devidos à Associação. Caso haja a necessidade leilões posteriores, o valor pago pelo ASSOCIADO CONTRIBUINTE, em segunda praça, será reduzido obedecendo os seguintes percentuais:

- segundo leilão, 60% (sessenta por cento);
- terceiro leilão, 80% (oitenta por cento);
- quarto leilão, 100% (cem por cento).

**Parágrafo Quarto:** Nas hipóteses acima previstas, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES, desde já, por mandato irrevogável, fica plenamente investida dos poderes necessários



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

para, em nome do associado inadimplente, efetuar a transferência da respectiva cota patrimonial ao arrematante, que ficará subrogado em todos os seus direitos e obrigações.

**Parágrafo Quinto:** Do valor apurado no leilão público, serão deduzidos o valor dos encargos legais e estatutários, bem como das despesas com a cobrança e a realização do leilão público (inclusive a comissão do leiloeiro). O valor que eventualmente restar será restituído ao associado inadimplente, podendo tal pagamento ser realizado mediante consignação extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil. Caso contrário, o associado inadimplente permanecerá obrigado pelo saldo devedor remanescente, se houver.

**Art. 33:** Poderá também ser excluído o associado que praticar qualquer ato contrário aos interesses da associação e do andamento da construção do Edifício.

**Parágrafo Único:** Nesse caso, por tratar-se de um critério subjetivo, será assegurado ao associado o pleno direito de defesa, devendo a decisão final ser tomada pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Art. 34:** A COMISSÃO DE REPRESENTANTES, agindo no melhor interesse da associação, poderá autorizar – o que somente poderá ser feito por escrito – a cessão, transferência, ou qualquer outra forma de transmissão a terceiros da cota patrimonial de qualquer das categorias de associados, o que deverá ser feito obrigatoriamente por intermédio da assessoria jurídica da associação.

**Parágrafo Único:** Para que seja possível ao associado a transmissão da sua cota patrimonial, conforme estabelecido nesta cláusula, deverá ele estar regularmente em dia com o pagamento dos rateios eventualmente devidos e com todas as demais obrigações previstas nesse Estatuto.

**Art. 35:** Todos os associados expressam e reciprocamente renunciam a eventual direito de preferência na transmissão ou assunção de direitos sobre quaisquer das cotas patrimoniais da associação.

**Art. 36:** Em caso de morte do associado, ou qualquer outra forma de extinção quando tratar-se de pessoa jurídica, seus sucessores legais não serão automaticamente admitidos como associados, dependendo tal admissão de análise e aprovação expressa pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Parágrafo Único:** Em não havendo interesse dos sucessores no ingresso como associados, ou não sendo esses aprovados pela COMISSÃO DE REPRESENTANTES, proceder-se-á ao leilão extrajudicial da referida cota patrimonial, sendo que o valor apurado com a alienação será depositado extrajudicialmente ou judicialmente em favor do associado sucedido ou seus representantes, seguindo-se a mesma sistemática definida nesse Estatuto para o caso de exclusão por inadimplemento dos rateios.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 37:** Tendo em vista tratar-se de associação com objeto determinado (propósito específico), o ato de associação é irrevogável, razão pela qual não poderá o associado pretender unilateralmente retirar-se da associação, salvo hipótese de justa causa a ser apreciada por arbitramento, conforme disposto no Art. 45 do presente estatuto.

**Parágrafo Primeiro:** Em sendo deferida a retirada do associado, a sua cota patrimonial ficará disponível para ser assumida por um terceiro (associado ou não).

**Parágrafo Segundo:** Os valores que o associado retirante houver pago à associação pela sua cota patrimonial ser-lhe-ão restituídos, devidamente corrigidos monetariamente pelo INPC do IBGE, somente ao final da obra.

**Parágrafo Terceiro:** Em nenhuma hipótese poderá ser considerada como justa causa a alegação de dificuldades financeiras por parte do Associado.

### CAPÍTULO X – Dissolução

**Art. 38:** Após o atingimento de seu objetivo determinado (construção do Edifício), e após a completa regularização documental da obra (averbação da obra, instituição e especificação do condomínio, etc), será convocada uma assembleia específica para a dissolução da associação, ocasião na qual será nomeado liquidante uma pessoa física, de preferência representante da(s) Associada(s) administradora(s).

**Parágrafo Primeiro:** Como efeito da dissolução da associação cada um dos associados receberá, em referência a(s) sua(s) cota(s) patrimonial(ais), a(s) unidade(s) autônoma(s) especificadas na *Planilha de Cotas*.

**Parágrafo Segundo:** Se houver qualquer outro patrimônio de propriedade da associação que não as unidades autônomas do Edifício construído, esse patrimônio deverá ser rateado entre os ASSOCIADOS CONTRIBUINTES, na proporção das suas respectivas cotas patrimoniais, como pagamento pelas contribuições que fizeram ao patrimônio da associação.

**Parágrafo Terceiro:** Nessa assembleia deverá ser apreciado o parecer da COMISSÃO DE REPRESENTANTES quanto à prestação final de contas e aos mandatos outorgados à(s) Administradora(s), aprovando ou rejeitando a prestação de contas da(s) Administradora(s).

**Art. 39:** O liquidante nomeado ficará plenamente investido dos poderes necessários para operacionalizar a dissolução da associação, transmitindo a cada um dos associados a(s) sua respectiva(s) unidade(s) autônoma(s).

**Parágrafo Primeiro:** Todas as despesas com essa transmissão decorrente da dissolução deverão ser suportadas diretamente por cada associados (escritura, Funrejus, Registro e inclusive tributos se incidirem), uma vez que as mesmas não fazem parte do *Orçamento*.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Parágrafo Segundo:** O(s) ASSOCIADO(S) PROPRIETÁRIO(S) receberão as suas unidades decorrentes da dissolução pelo mesmo valor constante da transmissão do(s) imóvel(eis) inicialmente feita à associação.

### CAPÍTULO XI – Disposições Gerais

**Art. 40:** Todos os equipamentos, máquinas, ferramentas e quaisquer outros utensílios necessários à execução das obras serão adquiridos e/ou locados diretamente pela associação e às suas exclusivas expensas.

**Art. 41:** A associação responderá por todas as responsabilidades decorrentes direta ou indiretamente da execução do Edifício, sejam elas de natureza civil, trabalhista, tributária, administrativa ou quaisquer outras, salvo às responsabilidades inerentes as atividades próprias da(s) Administradora(s).

**Parágrafo Primeiro:** Tal obrigação persiste mesmo que eventual responsabilidade seja imposta diretamente à(s) Administradora(s), a quem sempre ficará assegurado o direito de regresso, salvo se tratar-se de falha na sua prestação de serviços para a associação.

**Art. 42:** Todos os associados obrigam-se a assinar quaisquer documentos que se fizerem eventualmente necessários, desde já outorgando mandato irrevogável à COMISSÃO DE REPRESENTANTES para fazê-lo em seu nome em caso de omissão.

**Art. 43:** A transmissão da posse e a consequente ocupação das unidades autônomas do Edifício aos associados somente poderá ocorrer após a efetiva conclusão da obra, bem como depois de devidamente instalado o condomínio edilício, sempre mediante a assinatura de um “*Termo de Recebimento de Unidade*” no qual o associado formalmente deverá declarar o estado em que a recebe.

**Parágrafo Primeiro:** A transmissão da posse das unidades prevista no *caput* sempre estará condicionada a que o respectivo associado esteja em dia com suas obrigações inerentes aos rateios da construção e das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio edilício, esteja este instalado formalmente ou não.

**Parágrafo Segundo:** No caso de recusa do recebimento da unidade por qualquer dos associados, a(s) unidade(s) será(ão) entregue(s) à COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

**Art. 44:** O presente *Estatuto* poderá ser alterado mediante deliberação tomada em assembleia devidamente convocada para tanto, em cuja pauta expressamente conste a proposta de redação da alteração pretendida.

**Parágrafo Único:** Qualquer alteração do *Estatuto* dependerá de *quorum* qualificado de 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis dos associados, segundo a forma de cômputo estabelecido neste *Estatuto*.



## ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LORD TOWER

**Art. 45:** Qualquer conflito ou litígio oriundo do presente contrato, inclusive no tocante à sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307/1996, através da CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO CREA-PR.

Devidamente aprovado em assembleia, o presente estatuto segue assinado pelos associados.

Ponta Grossa/PR, 17 de junho de 2020.

1) 2 BIM ENGENHARIA LTDA

2) ADN LOTEADORA LTDA

3) ANTONIO CESAR PIRES DE LIMA

4) ARENA CONCRETO LTDA

5) ARLETE BACILA NASTAS HAIDAR

6) BAZZI PARTICIPAÇÕES LTDA

7) BERNARDO COTRIM TEIXEIRA

8) CASA LOTÉRICA JARDIM CARVALHO LTDA

9) CHUEIRE E CHUEIRE ADMINISTRADORA DE OBRAS LTDA



**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL  
LORD TOWER**



10) CLEON FERNANDI PAULISKI

11) EDSON FLORIANO



12) EDUARDO GROCHOLSKI





13) GABRIELA KOSTRZEVICZ CAMPOS DE OLIVEIRA

14) GRMIX ARGAMASSAS E CONCRETOS LTDA



15) HIDRA COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA



16) JOSÉ ÁLVARO GOES FILHO



17) JOSIMAR LEAL TELLES

18) JULIANO PEREIRA DO PRADO

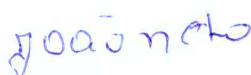
19) JULIANO WEIGERT

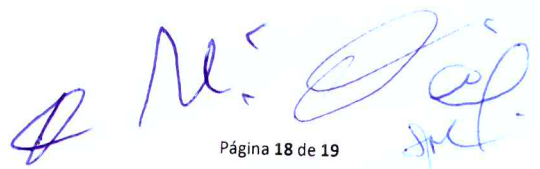
20) LAFARGESSO ACABAMENTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



21) LUIZ FERNANDO PINTO











**L O R D**  
T O W E R



**ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO PROCONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL  
LORD TOWER**

  
**22) MEINDERT BORG**

  
**23) MARTA DA SILVA ARAUJO DOS SANTOS**

  
**24) RAFAEL ELIAS NASTAS ASSAD**

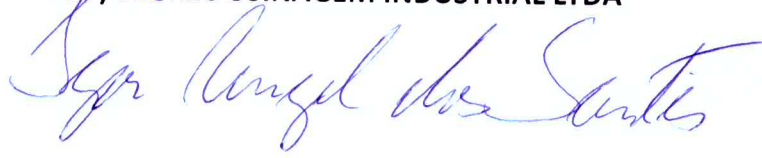
  
**25) R C S CHUEIRE CONSTRUTORA EIRELI**


  
**26) REINALDO SANTOS DE SOUZA**

  
**27) RINALDO PIANOWSKI**

  
**28) RONALDO APARECIDO RIBEIRO**

  
**29) USIMEC USINAGEM INDUSTRIAL LTDA**



  
**LEANDRO KWIAKOWSKI DA SILVA**  
Advogado  
OAB/PR 76.735

João Neto



2º SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS  
Fernanda Belotti Aíce Rua XV de Novembro, 308 - Centro - Ponta Grossa - PR  
Oficial de Registro Fone (42) 3025-2500 - pontagrossa2rtd@gmail.com



Protocolado sob nº 0026267 - Registrado sob nº 0000767. Livro A.  
Selo N° mo8YX.hUbIh.Ivjjm, Controle: wFHQx.ozMjG  
Emolumentos: R\$19,30 (VRC 100,00); Funrejus: R\$8,67; Selo Funarpen: R\$1,17;  
Distribuidor: R\$17,94; Diligência: Isento; ISS: R\$0,39; FADEP: R\$0,96 - TOTAL= R\$48,43

Ponta Grossa-PR, 10 de julho de 2020

  
Ricardo Carneiro Ribas  
escrevente

Ricardo Carneiro Ribas  
Escrevente Juramentado

